

com o direito administrativo e o direito processual civil a respeito de desapropriação.

Afinal, para fechar este estudo, convém lembrar que três são as condições para que um direito adquirido tenha eficácia internacional:

a) a primeira, que tenha sido efetivamente criado em um país determinado, ou melhor, que se hajam satisfeito inteiramente as condições fixadas pela lei do país de origem do direito, sejam quais forem;

b) a segunda, que a lei e a jurisdição intervenientes tenham sido competentes na ordem internacional; e

c) a terceira, que não seja ofensivo da ordem pública internacional do país onde se pretende tenha eficácia (13).

E não será preciso dizer que a averiguação dessas condições é sempre feita exclusivamente pelo governo da jurisdição onde se pretende exercer o direito.

(13) NIBOYET — Notions sommaires de droit international privé, p. 151 e seguintes.

## O aumento de aluguel na antiga e nova Lei do Inquilinato — Algumas observações sobre a lei vigente

MANUEL LAGOEIRO  
Advogado em Minas Gerais

*A lei antiga não punia expressamente o aumento de aluguel, como vamos ver.*

O seu art. 4.º fala em aluguel *atual*... que poderá ser aumentado com as porcentagens aí taxadas; mas não é categórico sobre a *exclusividade* deste aumento, não dizendo, *verbi gratia*, *só poderá ser aumentado* etc...; acrescento que o dispositivo está sujeito a discussões — pela contingência do termo “atual”, como o mostrou o Ministro Eduardo Espínola em parecer sobre o assunto nos jornais e nas revistas depois; pelo que só *deduzindo-se*... no caso essa *exclusividade* e conseqüente proibição do aumento.

O § 1.º aí diz que o aluguel livremente convencionado no regimen do decreto-lei anterior, poderá ser reduzido, parece, se extorsivo; e não adianta também sobre sua inalterabilidade atualmente nos demais casos.

O art. 5.º diz que será arbitrado o aluguel ainda não fixado (em prédio novo ou nunca alugado) ou que fôr alterado “nos termos desta lei”. E o aluguel, razoável e justo, alterado livremente *pelas partes harmônicas*?... Nada ainda sobre o aluguel discricionário ou discricionariamente aumentado pelo proprietário. O arbitramento na emergência, aliás, foi estabelecido com severidade e justiça, atendendo aos interesses dos proprietários em geral.

O art. 10 diz que no caso de reforma do prédio, poderá ser alterado o aluguel e estabelece as condições; mas ainda nenhuma alusão sequer ao aumento discricionário.

O art. 20 estabelece a prorrogação dos contratos de locação vencíveis dentro da vigência da lei, ao que parece com o mesmo aluguel; mas se o inquilino não quizer essa prorrogação, o inquilino sucessor, já em nova locação, pode exigir êsse mesmo aluguel? — E, como já disse acima, se proprietário e inquilino, lá entre os dois, alterarem o aluguel e para mais, acordes e livremente? A lei não responde a estas interrogações e vai ao seu fim sem resolver a questão em aprêço *positivamente*, deixando-a solúvel apenas dentro da precária *deduzibilidade*, quando no caso deveria haver *positividade*. E note-se que a lei é para proteger o inquilino contra o proprietário; mas não obriga aquêle aceitar esta proteção contra êste; porque *jure suo nemo uti cogitur*, a não ser nos casos raros de intervir o interêsse público. Não se trata de proteção de menores ou interditos... — A jurisprudência já vai admitindo a liberdade e rescisão dos contratos de locações de prédios em certas hipóteses, apesar das leis do inquilinato... O Tribunal de Justiça do Estado do Rio, do Distrito Federal e mesmo o nosso, já vão por êste caminho certo. Eduardo Espínola, no supra citado parecer, admite a livre rescisão dêsses contratos com o consecutivo arbitramento de novo aluguel. Por fim, vamos aos dispositivos da lei de onde se queria *deduzir* a *criminalidade* do aumento de aluguel:

“Art. 13 — O locador, *além do aluguel*, sòmente poderá cobrar do locatário *isto e aquilo*”. “*Além do aluguel*” — note-se esta expressão.

“Art. 24 — Constitui contravenção penal receber ou tentar receber por motivo de locação sublocação, quantia ou valor *além do aluguel* e encargos etc”... “*Além do aluguel, quantia ou valor*”... note-se bem.

Ora, receber “além do aluguel”, quer dizer: *não se toca nêle e recebe-se por fora*. São as luvas!... Aumentar o aluguel é diferente. Não se recebe por fora e se *majora* êste. “Além do aluguel”... logo êste continua intacto para o *recebimento além dêle*. No au-

mento o aluguel se transforma para mais e é um só, *maior*. Aumentar, pois, é diferente de “*receber além*”. O aluguel aumentado é mais, porém só aluguel, *uma só entidade*; e em “além do aluguel” temos duas: o aluguel e outro valor. *Ergo*, o aumento de aluguel não foi incluído nas contravenções da lei; e ninguém pode agora considerá-lo criminoso e punível; porquanto ninguém pode incluir, deduzir, concluir ou julgar implícito ou interpretar crime nas leis. É *a, b, c* de Direito Criminal. E se não é crime incluído na lei, ninguém por êle pode ser processado e punido: art. 1.º do Cód. Penal e art. 141, § 2.º da Constituição Federal.

Se, pois, o proprietário aumentar o aluguel, o inquilino não terá que recorrer á polícia, mas, sim, ao juiz; e se o inquilino estiver de acôrdo com o aumento, ninguém terá a ver mais com isso... A nossa Câmara Criminal há tempos já concedeu *habeas corpus* a um cidadão processado em comarca do Interior pelo suposto crime de aumento de aluguel. Êste importante julgado ainda não vi nas revistas. — Pela lei anterior, pois não se poderia punir o aumento de aluguel; e o mesmo se pode dizer pela *nova lei* n.º 1.300, de 28-12-50; porquanto os dispositivos sôbre o assunto são os mesmos: Diz seu art. 8.º:

“Não é permitido cobrar na locação de residência qualquer outra importância *além do aluguel* (sic) etc. etc”... E diz seu art. 20: “constitui contravenção penal: I) Receber ou tentar receber por motivo de locação, sublocação ou cessão de contrato, quantia ou valor *além do aluguel* etc. etc. etc. Portanto...”

A nova lei beneficiou os proprietários e já não foi sem tempo... Agora já se pode inverter dinheiro em construções, à vista do seu sábio dispositivo: art. 2.º parágrafo único; e por êle esta... inconstitucional lei — no fim de alguns anos — desaparecerá “sem barulho nem matinação...”. Está melhor que as anteriores; mas há também o que esclarecer a seu respeito.

No momento sem maiores indagações ou à primeira

vista, eis o que noto nalgumas de suas enunciações nos itens 8.º, 10 e 11 do seu art. 15 = N.º 8.º = o despêjo tem lugar: a) no caso de demolição e edificação ou b) no caso de reforma, que dêem (os dois) ao prédio “maior capacidade de utilização; quanto ou de que extensão, não o diz (note-se bem); *ergo qualquer que seja. Não deu ao inquilino a preferência na locação* terminadas as obras (note-se bem); e isso precisava ser expresso, porque prejudica o proprietário; e, pois, não se pode presumir ou deduzir... Logo, terminadas as obras, como o prédio *está vago pelo* despêjo ou saída voluntária do inquilino, tem cabida o parágrafo único *in fine* (terceira hipótese) do art. 2.º. Não se pode deduzir que a lei dê o despêjo para o proprietário aumentar a capacidade de utilização do prédio, e continuar o mesmo aluguel... Ninguém o requereria... Parece que a lei fitou aumentar a utilização da casa para comportar mais inquilinos, e por isso achou bastante dar o despêjo para conseguir esta *comportação* maior. Não cogitou de mais nada no caso — como a lei anterior — e acabou com a confusão desta para a tomada do prédio: se por despêjo ou imissão de posse.

No item 10 pôs o despêjo se o locatário “infringir obrigação legal”, como a do art. 2.º; mas neste caso não precisava mais estabelecê-lo no item 11 — “se o locatário infringir o disposto no art. 2.º”... Melhor...

A respeito de inquilinato, leia-se o que escreveu o eminente mestre de direito Ministro Filadelfo Azevedo na Rev. For. vol. 126 págs. 12 e seguintes.

“Receber ou tentar receber... além do aluguel... só pode ser luva. O aumento de renda pela lei, embora não punível, é proibido e o inquilino absolutamente não paga, não podendo o proprietário absolutamente coagi-lo a este pagamento; ao passo que a luva para alugar o prédio, o inquilino, que ansiosamente o quer, pagará na certa... e por isso deve haver a punição: do fato criminoso *provável*; e esta punição para o aumento do aluguel, fato *improvável* ou, antes, que não se dará não tem alcance ou objetivo e não se compreende...”

## PARECERES

### Ajuda de custo de Vereadores — Conceito de direito adquirido na esfera publicística — Direito subjetivo de ordem pública

— Ainda que não se possa arguir a lei constitucional n.º 3 de 30—1—1951, de inconstitucional, sua aplicação à atual legislatura não se verifica, porque não alcança uma situação jurídica decorrente de fatos a ela anteriores.

— É princípio vigente em nossa legislação que a lei respeitará os direitos adquiridos e terá efeito imediato e geral, mas não retroativo.

— Da mesma forma que os direitos subjetivos privados se adquirem, e não podem ser prejudicados pela lei, os direitos subjetivos de ordem pública, incorporados ao patrimônio do cidadão, são adquiridos também, e, também, se exercem a cavaleiro da vontade variável do legislador.

CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA  
Catedrático de Direito Civil da Faculdade de Direito da U.M.G..

### PARECER

Vereadores de Belo Horizonte me fazem a seguinte consulta:

A Constituição Mineira, no art. 86, e seu parágrafo único, instituindo a gratuidade do mandato legislativo municipal, permitia, contudo, a percepção de uma ajuda de custo, correspondente ao comparecimento às reuniões ordinárias da Câmara Municipal.

A Lei n.º 28, de Organização Municipal, repetiu este princípio, e baseada naquele inciso constitucional, a Resolução Municipal n.º 4, de 1948, fixou aquela ajuda de custo para os vereadores de Belo Horizonte.

A Lei Constitucional n.º 3, de

30 de janeiro de 1951, introduzindo emenda à Constituição do Estado de Minas Gerais, suprimiu o § único do art. 86, que, assim, despojado deste apêndice, passou a consagrar, tão somente, a gratuidade do mandato legislativo municipal.

Diante disto, indagam os Consultantes se têm direito à alguma remuneração, ou se estão sujeitos a cumprir gratuitamente o seu mandato.

### RESPONDO:

1.º — A questão, tal como formulada, não envolve indagação sobre se o mandato dos vereadores deve ser gratuito ou remunerado, nem sobre a justiça da medida adotada pela Colenda Assembleia Legislativa Estadual, ao suprimir o § único do art. 86 da Constituição Mineira. Quaisquer considerações a respeito desbordam do problema em exame.

Não me parece, também, relevante a pesquisa da legitimidade da resolução tomada pelo Legislativo Estadual, frente à Carta Republicana.

Tomo a questão nos seus termos simples, admitindo como pressupostos de fato, ou premissas para o desenvolvimento lógico de meu raciocínio, estes dispositivos legais, tais como são. Não me parece necessário penetrar o problema da constitucionalidade da Lei n.º 3, ou da sua legitimidade em confronto com a autonomia municipal assegurada na Carta Magna.

2.º — Para mim, pois está em jogo a pergunta: se os vereadores têm direito à percepção de uma